



## EL DEBATE SOBRE EL ESTADO DE LA NACIÓN

# El plan de Zapatero anulará un tercio de la esperada rebaja de los pisos

**SUPRESIÓN DE LA DEDUCCIÓN POR VIVIENDA/** El 'efecto llamada' de la nueva medida desinflará las rebajas inmobiliarias entre 8 y 12 puntos hasta 2011, y podría diluir los descuentos esperados hasta 2011.

J.M. Lamet. Madrid

La medida estrella del duodécimo paquete anticrisis de Zapatero se ha concebido como un acicate a la demanda inmobiliaria, que aguarda vigilante a que los precios caigan con fuerza. Con la supresión de la deducción fiscal a la vivienda habitual el Gobierno pretende aliviar el stock de promotores y bancos, obligando a los demandantes con ingresos de más de 24.000 euros a comprar cuanto antes. Este efecto llamada, que el presidente no ha escondido -todo lo contrario-, tiene, sin embargo, dos vertientes negativas. La primera, una subida fiscal evidente, que se ha cifrado en más de 250 millones de euros al año (ver EXPANSIÓN de ayer).

En segundo lugar, se mitigará el ajuste de los precios de las casas en alrededor de 10 puntos porcentuales, según la adaptación de los cálculos de los expertos a los parámetros de esta medida. Es decir, un tercio de la rebaja total estimada por los analistas (30%). Muchos analistas inmobiliarios temen que se produzca un "mini-boom" hasta el 1 de enero de 2011, fecha del pistoletazo de salida a la supresión.

De hecho, según un estudio del catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra José García Montalvo, un ciudadano con salario medio ve encarecida su vivienda un 8,3% por las desgravaciones fiscales. Sus cálculos -de 2005, pero referendados ayer por el mismo para extrapolarlos al momento actual- permiten calcular que para aquellos que cobran 24.001 euros -el mínimo por el que se dejará de disfrutar de la deducción en 2011- el aumento del precio de la vivienda sería del 11,7%.

Esto significa que a partir de 2011 se podría disminuir el precio de los pisos, pero también que hasta entonces la bajada que se iba a producir por la fuerte depresión del sector no será tal. En concreto, los vendedores podrán aprovechar la premura impuesta a los compradores para no reflejar

**La nueva medida "contribuirá menos a que los precios bajen", según Julio Rodríguez**

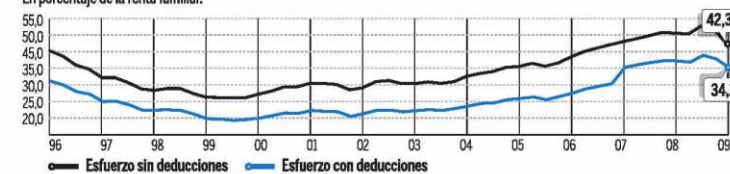


El presidente del Gobierno, José Luis Rodríguez Zapatero, ayer en el Congreso de los Diputados. / Efe

## LOS AGUJEROS DEL LADRILLO

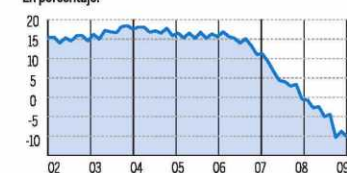
### > Esfuerzo para pagar la casa

En porcentaje de la renta familiar.



### > Precios de los pisos

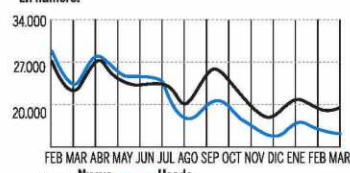
En porcentaje.



Fuente: AHE, INE y Tinsa

### > Compraventas de viviendas

En número.



Expansión

en esas rebajas de precios el importe de la deducción. Los analistas coinciden mayoritariamente en que esta medida supondrá una menor caída del precio de los inmuebles, pero discrepan en los porcentajes. A falta de consenso, queda como estimación media la de García Montalvo, que consideró un traslado completo de la deducción al precio. Es decir, el valor de los pisos seguirá bajando, pero menos. Además, "por encima de todo eso estará siem-

pre la oferta y la demanda", como señala Julio Gil, codirector del máster de empresas inmobiliarias de la UNED.

En estos 19 meses, la nueva política inmobiliaria del Ejecutivo "contribuirá menos a que los precios bajen", según Julio Rodríguez, estadístico y ex presidente del Banco Hipotecario. "Perder la deducción perjudicará al comprador; puede empujar los precios al alza, pero no a la baja", señala Rafael Jiménez Mateo, abogado de Uría

Menéndez. "Beneficia a constructores, promotores, propietarios del suelo o inversores", según García Montalvo, quien cree que "en 15 ó 20 años no quedará casi deducción".

Además, otro efecto pernicioso se presentará para los

**A los demandantes de VPO les será más difícil cumplir los requisitos para conseguir un crédito**

## PP y CiU pedirán que no se elimine la desgravación

● **PP:** El grupo popular del Congreso presentará una propuesta de resolución para "mantener y mejorar" la deducción por compra de vivienda, según anunció Mariano Rajoy. Para Rajoy, es "un grave atentado contra las clases medias".

● **PSOE:** El portavoz del PSOE en el Congreso, José Antonio Alonso, respondió a Rajoy acusando al PP de querer "volver al ladrillazo" y a la "especulación inmobiliaria [...] calentando el sector" en perjuicio de los ciudadanos.

● **CiU:** El partido catalán exigirá que se mantengan las deducciones fiscales por compra de vivienda, aunque no pedirán que se eleven, como el PP. Y exigirá que se amplíe las ayudas directas a la compra de vehículos.

● **CEOE:** La patronal de empresarios estima que "muchas de las nuevas medidas van en la buena dirección". Pero estudiará la supresión de la deducción de vivienda "para comprobar su incidencia en el sector".

● **APCE:** La patronal de los promotores criticó con dureza al Gobierno: "Las medidas no son ni las más idóneas ni suficientes, porque no tienen en cuenta la realidad de la situación, quizá porque han sido tomadas unilateralmente, sin haberlas debatido previamente con nuestro sector, como habría sido deseable".

demandantes de vivienda protegida (VPO). El Plan de Vivienda induce a no conceder créditos a quienes dediquen más de un tercio de sus recursos al pago de la cuota hipotecaria. Sin la deducción se quedarán fuera miles de ciudadanos. Basten como ejemplo dos datos oficiales: el esfuerzo medio con deducciones es del 34,1% de la renta, y sin deducciones... del 42,3%.